Deutscher Bundestag **Drucksache 19/6878**

19. Wahlperiode 07.01.2019

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Lisa Paus, Friedrich Ostendorff, Chris Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Anja Hajduk, Stefan Schmidt, Dr. Gerhard Schick, Dr. Danyal Bayaz, Katharina Dröge, Sven-Christian Kindler, Claudia Müller, Beate Müller-Gemmeke, Oliver Krischer, Harald Ebner, Stefan Gelbhaar, Britta Haßelmann, Renate Künast, Steffi Lemke und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Ausmaß und Bedeutung von Share Deals auf dem deutschen Immobilien- und landwirtschaftlichen Bodenmarkt

Immobilientransaktionen unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, wobei die Einnahmen an die Länder gehen. Dies gilt vor allem dann, wenn das Grundstück selbst direkt vom Käufer erworben wird (Asset Deal). Um Grunderwerbsteuer zu vermeiden, werden daher oftmals nicht die Grundstücke selbst, sondern Anteile an grundbesitzenden Unternehmen (shares) verkauft. Für diesen Fall fällt keine Grunderwerbsteuer an – jedenfalls dann nicht, wenn weniger als 95 Prozent der Unternehmensanteile erworben werden (Share Deal).

Diese Gestaltungsmöglichkeit nutzen insbesondere große Marktteilnehmer. Mit dem Ziel Grunderwerbsteuer zu vermeiden, führen sie oftmals Share Deals durch und bleiben mit maximal 94,9 Prozent gekauften Anteilen gerade unter der Grenze der Steuerpflicht. Das führt dazu, dass vor allem bei Millionendeals, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbekomplexe den Besitzer wechseln, keine Grunderwerbsteuer gezahlt wird.

Das ist nicht nur ungerecht und führt zu erheblichen Steuermindereinnahmen bei den Ländern, sondern fördert Immobilienspekulation und fungiert somit als zusätzlicher Mieten- und Preistreiber in ohnehin schon überhitzen Märkten. Bei einer Besteuerung von Share Deals würden sich der Handel mit großen Immobilienbeständen und die Fusion großer Wohnungsunternehmen weniger lohnen. Im Ergebnis würde die aus Verbrauchersicht hoch problematische Konzentration von Wohnungsbeständen in immer größeren Immobilienunternehmen eingeschränkt. Die Konzentration von Wohnungsbeständen in Händen großer Marktteilnehmer birgt die Gefahr steigender Mietpreise in Ballungszentren und schwächt die Position der Mieterinnen und Mieter gegenüber ihrem Vermieter. Zudem wird durch die Share Deals Regelung die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB durch hohe rechtliche und technische Hürden erschwert (vgl. WD 7 – 3000 – 177/18).

Und auch auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt hat die Aktivität von Kapitalinvestoren und die Spekulation von Hedgefonds in den vergangenen Jahren zu erheblichen Preissteigerungen geführt und gefährdet eine gerechte Verteilung von Grund und Boden und eine breite Eigentumsstreuung in der Landwirtschaft. Anteilsverkäufe (Share Deals) an Unternehmen mit Grundbesitz spielen dabei eine erhebliche Rolle.

Gleichzeitig ermöglicht der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen über den Anteilserwerb an landwirtschaftlichen Unternehmen die Umgehung der Genehmigungspflicht im landwirtschaftlichen Bodenrecht. Die Herstellung von Transparenz über die Holdingstrukturen und Bodeneigentümern ist notwendig, um die politische Regulierung zu verbessern.

Am 21. Juni 2018 hat sich die Finanzministerkonferenz nach langjährigen Beratungen im Rahmen einer Arbeitsgruppe zu Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer für eine Reform der Share Deals Regelung ausgesprochen. Die Vorschläge blieben allerdings hinter den Erwartungen zurück. So soll die Schwelle, ab der die Grunderwerbsteuer trotz anteiligen Kaufs fällig wird zwar abgesenkt werden, allerdings lediglich von bisher 95 Prozent auf 90 Prozent. Zudem sollen die derzeitigen Fünfjahresfristen in den Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes auf 10 Jahre ausgeweitet werden. Brancheninsider haben erhebliche Zweifel, dass diese Änderungen Share Deals in Zukunft wirksam unterbinden (vgl. www.immobilien-zeitung.de/146869/share-deals-bleiben-lukrativ).

Wir fragen die Bundesregierung:

Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

1. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Wohnimmobilientransaktionen in Deutschland nach Kenntnissen der Bundesregierung in den letzten 10 Jahren entwickelt (bitte nach Jahr und Bundesland auflisten)?
2. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Wohnimmobilientransaktionen in Deutschland nach Kenntnissen der Bundesregierung in den letzten 10 Jahren in den zehn größten deutschen Städten entwickelt (bitte nach Jahr und Stadt auflisten)?
3. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Transaktionen mit Wirtschaftsimmobilien (Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Industrie) nach Kenntnissen der Bundesregierung in den letzten 10 Jahren entwickelt (bitte nach Jahr und Bundesland auflisten)?
4. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Transaktionen mit Wirtschaftsimmobilien (Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel, Industrie) in Deutschland nach Kenntnissen der Bundesregierung in den letzten 10 Jahren in den zehn größten deutschen Städten entwickelt (bitte nach Jahr und Stadt auflisten)?
5. Wie verteilen sich Anzahl und Volumen der in den Fragen 1 bis 4 abgefragten Transaktionen auf die verschiedenen Käufergruppen (Bund/Land; kommunale Wohnungsunternehmen; private Wohnungsunternehmen; börsennotierte Wohnungsunternehmen; offene und geschlossene Immobilienfonds etc.) und wie hoch ist je Bundesland der Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen (bitte nach Herkunft des Kapitals auflisten)?
6. Bei wie vielen der in den Fragen 1 bis 4 abgefragten Immobilientransaktionen handelte es sich um Wiederverkäufe?
7. Wie bewertet die Bundesregierung die Entwicklungen in den Fragen 1 bis 6?
8. Welche Herausforderungen ergeben sich nach Ansicht der Bundesregierung durch den zunehmenden und renditeorientierten Handel mit Wohnraum für die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums in den Ballungszentren?
9. Welche Bedeutung misst die Bundesregierung dem Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensektor für den Wirtschaftsstandort bei?

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Bedeutung von Share Deals für den deutschen Immobilienmarkt

10. Inwiefern sieht die Bundesregierung einen Zusammenhang zwischen der Share Deals Regelung und in- und ausländischen Investitionen in den deutschen Wohn- und Wirtschaftsimmobilienmarkt?

11. Welche Bedeutung misst die Bundesregierung der grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Share Deals für einen funktionierenden Immobilienmarkt bei und warum?

12. Wie schätzt die Bundesregierung die Due Diligence-Kosten, also die Prüfung der Chancen und Risiken bei einem Share Deals gegenüber einem Asset Deal, sowie weitere Kosten und Nachteile bei dem Kauf einer Immobilie im Wege eines Share Deals ein?

13. Für welche Marktakteure und ab welchem Transaktionsvolumen ist nach Einschätzung der Bundesregierung der Erwerb einer Wohn- oder Wirtschaftsimmobilien im Wege eines Share Deals attraktiv?

14. Bei welchen in der Datenbank „Wohnungstransaktionen“ des Bundesinstituts für Bau-Stadt- und Raumforschung seit 2016 bis heute erfassten Wohnungstransaktionen handelte es sich um Share Deals, in denen Anteile an einer Objektgesellschaft und nicht die Objekte selbst Gegenstand der Transaktion waren (bitte auflisten nach Jahr, Ort der Immobilie, verkaufende und kaufende Wohnungsgesellschaft, Anzahl der Wohneinheiten, Kaufpreis)?

    a) In welchen Fällen trat der öffentliche Sektor (städtische oder kommunale Wohnungsgesellschaften oder sonstige Anstalten in öffentlichem Besitz) als Käufer auf?

    b) In welchen Fällen waren Wohnungsunternehmen involviert, die Wohnungen in Berlin in ihrem Portfolio führen und um wie viele in Berlin gehandelte Wohneinheiten handelte es sich bei den jeweiligen Transaktionen?

    c) In welchen Fällen handelte es sich um den Börsengang eines Wohnungsunternehmens bzw. um den sukzessiven Exit von Investoren über die Börse?

15. Wie hoch ist der Anteil von Share Deals an den gesamten Wohnungstransaktionen am deutschen Portfoliomarkt seit 2016 bis heute gemessen an Volumen und Anzahl der gehandelten Wohneinheiten (bitte auflisten nach Jahr und nach Anteilskäufen von weniger und mehr als 95 Prozent)?

16. Welche Wirtschaftsimmobilien wurden nach Kenntnissen der Bundesregierung seit 2000 im Wege eines Share Deals verkauft (bitte auflisten nach Jahr, Bundesland, Käufer und Verkäufer, Kaufpreis)?

17. Welche Kenntnisse besitzt die Bundesregierung über den Anteil von Share Deals an den gesamten Transaktionen von Wirtschaftsimmobilien seit 2000 gemessen an Anzahl und finanziellen Volumen der Transaktionen (bitte auflisten nach Jahr und nach Anteilskäufen von weniger und mehr als 95 Prozent)?

Bedeutung von Share Deals für den landwirtschaftlichen Bodenmarkt

18. Wie haben sich Anzahl und Volumen von Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen in Deutschland nach Kenntnissen der Bundesregierung seit 2000 entwickelt (bitte nach Jahr und Bundesland auflisten)?

19. Inwiefern sieht die Bundesregierung Probleme darin, dass durch Share Deals Eigentümer in den Agrarmarkt drängen, die keine landwirtschaftlichen Interessen verfolgen und durch ihre höhere Kapitalstärke Bauern aus der Landwirtschaft verdrängen?

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

20. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass Anteilskäufe an landwirtschaftlichen Unternehmen mit dem Ziel der Vermeidung der Grunderwerbsteuer unterbunden werden sollten?

    a) Wenn ja, wie bewerte die Bundesregierung die im Rahmen der Finanzministerkonferenzen vom 21. Juni und 29. November vorgelegten Maßnahmen zur Verhinderung von Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer im Hinblick auf dieses Ziel?

    b) Wenn nein, bitte begründen

21. Auf welchen Wert müsste nach Auffassung der Bundesregierung die Schwelle von heute 95 Prozent bei Anteilskäufen an landwirtschaftlichen Unternehmen abgesenkt werden, um Share Deals im landwirtschaftlichen Bodenmarkt zu unterbinden?

22. Gibt es nach Kenntnis der Bundesregierung wissenschaftliche Erkenntnisse, dass die Absenkung der Schwelle, ab der bei Anteilskäufen Grunderwerbsteuer zu entrichten ist, von heute 95 Prozent auf 90 Prozent zu einer wirksamen Eindämmung von Share Deals im Bereich der Landwirtschaft führt?

23. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass Share Deals im landwirtschaftlichen Bereich genehmigungspflichtig sein sollten?

    Wenn, ja, welche Instrumente sieht die Bundesregierung zur Einführung einer solchen Genehmigungspflicht?

24. Welche Möglichkeiten bestehen nach Ansicht der Bundesregierung, um zur Verbesserung der Transparenz am landwirtschaftlichen Bodenmarkt Eigentümer und Anteilseigner landwirtschaftlicher Betriebe mit ihrem jeweiligen Grundbesitz zu erfassen?

25. Welche Möglichkeiten bestehen nach Ansicht der Bundesregierung, Beteiligungen von Agrarbetrieben an weiteren landwirtschaftlichen Unternehmen mit ihrem jeweiligen Grundbesitz zu erfassen?

26. Welche Möglichkeiten bestehen nach Ansicht der Bundesregierung, Zugehörigkeiten von Agrarunternehmen zu übergeordneten Unternehmen bzw. Holdung- und Muttergesellschaften mit ihrem jeweiligen Grundbesitz zu erfassen?

27. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, diese Daten im Rahmen des Agrarstatistikgesetzes, der Antragsverfahrens zu den Betriebsprämien und des Testbetriebsnetzes zu erheben?

Steuervermeidung durch Share Deals

28. Sind der Bundesregierung Schätzungen bezüglich Steuermindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer durch Share Deals in einzelnen Bundesländern bekannt?

29. Besitzt die Bundesregierung Kenntnisse darüber, welcher Anteil der Immobilientransaktionen im Wege eines Share Deals bei den Steuerbehörden nicht angezeigt wurde (bitte nach Jahr und Bundesland aufschlüsseln)?

30. Welche Umgehungsmodelle werden nach Kenntnis der Bundesregierung zur Steuervermeidung durch Share Deal-Gestaltungen genutzt?

31. Ist es aus Sicht der Bundesregierung heute noch möglich durch gezielte Gestaltungen wirtschaftlich mehr als 95 Prozent an einer grundbesitzenden Gesellschaft zu erwerben, ohne das Grunderwerbsteuer ausgelöst wird (z. B. über Stimmrechtsvereinbarungen)?

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

32. Werden aus Sicht der Bundesregierung Stiftungen eingesetzt, um Grunderwerbsteuer zu vermeiden und wie lassen sich solche Gestaltungen beispielhaft beschreiben?

    Gibt es Überlegungen gegen Gestaltungen mit Stiftungen vorzugehen?

33. Sind der Bundesregierung konkrete Fälle bekannt, in denen die Share Deals Regelung nachweislich zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer genutzt wurde?

    a) Wenn ja, welche (bitte nach Jahr, Bundesland und Transaktionsvolumen auflisten)?

    b) Welche Konsequenzen wurden daraus gezogen?

34. Wie bewertet die Bundesregierung, dass bei dem Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum eine Grunderwerbsteuer zu entrichten ist, während bei Millionentransaktionen, in denen große Wohnungsbestände oder Gewerbekomplexe den Besitzer wechseln, die Grunderwerbsteuer in vielen Fällen aufgrund der derzeitigen Share Deals Regelung von der Zahlung der Grunderwerbsteuer befreit sind?

35. Welche Möglichkeiten bestünden aus Sicht der Bundesregierung das Grunderwerbsteuerrecht so zu ändern, dass der Verkauf von Wohnungsunternehmen zukünftig verstärkt der Grunderwerbsteuer unterliegt, z. B. eine Herabsenkung der Beteiligungsgrenzen in § 1 GrEStG auf 75 Prozent oder 50 Prozent?

36. Wie könnten aus Sicht der Bundesregierung Wohnungsunternehmen definiert werden und wie bewertet die Bundesregierung eine Definition, die sich orientiert

    a) an den Regelungen der erweiterten Grundbesitzkürzung nach § 9 Nr. Satz 2 ff. GewStG, also an Unternehmen, die ausschließlich Grundbesitz verwalten oder

    b) an der neuen Fassung § 49 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe cc) EStG, wonach Veräußerungsgewinne in Deutschland der beschränkten Steuerpflicht unterliegen, wenn der Anteilswert zu mehr als 50 Prozent auf inländischem Grundbesitz beruht?

37. Wie bewertet die Bundesregierung eine mögliche Reform der Grunderwerbsteuer, bei der in § 1 Absatz 1 GrEStG geregelt wird, dass der Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums an einem inländischen Grundstück grundsätzlich der Besteuerung unterliegt und somit Anti-Missbrauchsregelungen (§ 1 Absätze 2a, 3, 3a GrEStG) ggf. überflüssig werden?

38. Wie bewertet die Bundesregierung die Einführung einer neuen Regelung für Kapitalgesellschaften, die sich an den bisherigen § 1 Absatz 2a GrEStG (Änderung des Gesellschafterbestands innerhalb von 5 Jahren von mindestens 95 Prozent) für Personalgesellschaften orientiert und inwieweit wäre das eine Lösung Share Deals einzudämmen, die bislang nicht besteuert werden, weil sie knapp unter der Erwerbsgrenze von 95 Prozent bleiben?

Umgehung des Vorkaufsrechts durch Share Deals

39. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB bei Share Deals ins Leere läuft, weil sowohl in rechtlicher als auch praktischer Hinsicht erhebliche Hürden für die Gemeinden bestehen, das Vorkaufsrecht in diesen Fällen erfolgreich auszuüben (vgl. WD 7 – 3000 – 177/18) (bitte begründen) und welche Schlüsse zieht die Bundesregierung hieraus?

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

40. Welche Fälle sind der Bundesregierung bekannt, in denen eine Gemeinde bei der Ausübung ihres Vorkaufsrechts durch einen Share Deal gehindert wurde?

41. Welche Fälle sind der Bundesregierung bekannt, in denen trotz Share Deal das Vorkaufsrecht ausgeübt werden konnte?

Reformoptionen

42. Welche Gründe sprechen aus Sicht der Bundesregierung dagegen, die Beteiligungsgrenze, ab der der Kauf einer Immobilie im Wege eines Share Deals die Grunderwerbsteuer auslöst, von heute 95 Prozent auf 75 Prozent oder 50 Prozent abzusenken?

43. Wie bewertet die Bundesregierung die im Rahmen der Finanzministerkonferenzen vom 21. Juni und 29. November vorgelegten Maßnahmen zur Verhinderung von Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer?

44. Wie ist der aktuelle Stand und Zeitplan zur Umsetzung der Beschlüsse der beiden Finanzministerkonferenzen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens?

45. Könnte aus Sicht der Bundesregierung eine gesonderte Bestimmung in das BauGB eingefügt werden, nach der das gemeindliche Vorkaufsrecht auch bei Share Deals ausgeübt werden kann?

    a) Wenn nicht, bitte begründen?

    b) Wenn ja, wie müsste eine solche Bestimmung aussehen?

Berlin, den 11. Dezember 2018

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333